

**Crna Gora**

**Opština Budva**

**SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I  
ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE**

Broj: 06-061- 549/2

Budva, 28.10.2015. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **SIMOVIĆ MIRELE** iz Budve na osnovu člana 62. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Lokalne studije lokacije **Podostrog**, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 11/12, izdaje:

## **URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** za izradu investiciono tehničke dokumentacije za **izgradnju stambenog objekta - vila**

### **1.LOKACIJA**

**Urbanistička parcela broj:143** (površine P=794,0 m2) koju čine

**Dijelovi katastarskih parcela 1136 i 1137 KO Maine**

Dio kat.parcele 1136 KO Maine ulazi u trasu kolske saobraćajnice po LSL-u.

Dio katastarske parcele 1136 KO Maine ulazi u obuhvat susjedne urbanističke parcele UP142.

**Neophodno je uraditi Elaborat parcelecije po LSL-u kako bi se tačno utvrdilo iz kojeg djela predmetne katastarske parcele se sastoji Urbanistička parcela broj 143. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija. Potrebno je izvršiti formiranje urbanističke parcele sa nedostajućim površinama dijelova drugih katastarskih parcela.**

### **2.NAMJENA OBJEKTA**

**Tip 3 podrazumjeva izgradnju novih objekat na slobodnim prostorima po principu ambijentalne gradnje Objekti u okviru ovog tipa mogu biti u funkciji stanovanja, stanovanja kombinovanog sa turističkim aktivnostima, turističkih sadržaja u vidu porodičnih hotela, porodičnog odmora, stambeno rezidencijalnih objekata – vila, turističkih objekata visoke kategorije, ostalih turističkih, ugostiteljskih, rekreativnih i drugih sadržaja, poslovnih objekata – usluge i ekološki čista proizvodnja.(strana 86)**

**Ambijentalna izgradnja** je privođenje planskoj nameni određenog prostora na način koji svojom malom gustom i malom visinom u najmanjoj mogućoj meri narušava prirodni ambijent. To znači da su parcele veće od uobičajenih u seoskim, a pogotovu gradskim naseljima. Objekti svojom površinom zauzimaju najviše do 1/5 parcele a visinom ne prelaze krošnje drveća srednje visine, što podrazumeva objekat od P+1 koji zajedno sa krovom ne prelazi visinu od cca. 7.50 m. Za terene u nagibu maksimalna spratnost objekata može biti S+P+1. Arhitektura objekata svojim volumenima, oblicima i primenjenim materijalima se maksimalno oslanja na tradiciju. Pri uređenju slobodnih prostora i njihovom ozelenjavanju, takođe se poštuje tradicija.(strana 5)

Iz ovog područja treba isključiti kolektivne vidove stanovanja, kolektivne stambene zgrade ili bilo koje stambene forme koje su po svojoj morfologiji gradskog karaktera. (strana 7)

Posebno treba napomenuti da se ne smeju graditi apartmani u višespratnim objektima, već samo u objektima tipa bungalova, gde svaki apartman ima prizemlje i funkcionalni deo parcele. (strana 9)

Na liniji prihvatljivih sadržaja su pojedinačni i specifični ugostiteljski objekat skromnog kapaciteta, umetnički i zanatsko-umetnički atelje ili studio, zbirka lokalnih etnografski vrednih predmeta, otvoreni teren za male sportove, tenis, košarku, odbojku i sl., seoska bakalnica, prodavnica



OPŠTINA BUDVA ▪ SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE  
Trg Sunca 3 ▪ 85310 BUDVA ▪ Tel. +382 (0)33 451 287 ▪ [www.budva.com](http://www.budva.com) ▪ e-mail: urbanizam.bd@t-com.me  
suvenira i lokalnih predmeta, znači sve ono što je u stanju da se uklopi u osjetljivo graditeljsko i hortikulturno nasleđe. (str. 8)

Iz sadržaja sela treba isključiti kapacitete čiji je rad povezan sa bukom, preglasnom muzikom, zagađenjem, velikim količinama otpadaka, gužvom, obimnim i neprikladnim saobraćajem i sl. Reč je o diskotekama, kapacitetima za turiste - izlete, neprikladno velikim sportskim površinama i sl. Takođe treba isključiti i izgradnju bazena sa protočnom vodom iz razloga što skromni seoki vodovodi, tamo gde ih ima, nisu u stanju da obezbede dovoljne količine. U selima ne treba graditi uslužne radnje kao što su perionice, hemijska čišćenja, auto-servis, proizvodne, zanatske i tehničke pogone, i sl. Takođe ne treba razvijati ni smeštajne kapacitete za sezonsku radnu snagu. Iz poljoprivrednog sadržaja sela treba isključiti štale, obore, staje i sl. objekte za držanje stoke, koji treba svoje mesto da nađu u odgovarajućim farmama u ataru. Takođe treba isključiti podizanje staklenika koji menjaju izgled predjela.(strana 10,11)

### 3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Prema dostavljenom listu nepokretnosti i kopiji plana na k.p. 1138 za koju je podnešen zahtjev za UTU nema postojećih objekata.

### 4. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	BGRP u m <sup>2</sup>	INDEKS ZAUZETOSTI	INDEKS IZGRADENOSTI	max SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA br. 145	794,0	158,8	476,4	0,20	0,60	3 vidne etaže

- Maksimalna spratnost objekta Su+P+1 odnosno tri vidne etaže.
- Na većim parcelama maksimalni osnovni kubus je 150m<sup>2</sup>
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.2 za slobodnostojeće objekte odnosno 0.3 za objekte u nizu
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0.6 za slobodnostojeće objekte odnosno 0.9 za objekte u nizu (strana 86)
- Parkiranje obezbjediti u okviru parcele a garažiranje isključivo u objektu ili podzemnim etažama. Podzemne etaže koje su u funkciji garažiranja ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti.
- Veće komplekse razraditi jedinstvenim idejnim rešenjem gde će biti prikazana organizacija kompleksa sa unutrašnjim komunikacijama saobraćajnim i manipulativnim površinama, parkinzima i uređenjem slobodnih površina. Dalju realizaciju moguće je sprovoditi fazno uz poštovanje usvojenog idejnog rešenja.
- Na slobodnim površinama parcele mogu se locirati bazeni, pergole i drugi parterni mobilijar. Oblik položaj i veličina bazena moraju biti ukomponivani u celokupnu organizaciju i uređenje slobodnih površina. (strana 87)

### 5. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Objekti se mogu postavljati na ili iza zadate građevinske linije kao slobodnostojeći ili u vidu grupacija različitog tipa ili kompleksa sastavljenog od više objekata u slučajevima većih parcela. (strana 86)

**Glavni kubus kuće** mora da bude jednostavan kvadar. Pod ovim se podrazumeva da glavna osnova kuće ima formu kvadrata ili pravougaonika do maksimalne spoljne dimenzije 8x16 m. Spratna visina treba da je usklađena sa spratnim visinama objekata u okruženju, a u slučaju da iz bilo kog razloga nije moguće da se ovo usklađivanje izvrši, spratna visina treba da bude 2,4m. Broj etaža, posmatrajući sa najniže strane kuće je 3, a broj međuspratnih konstrukcija je 2. Zadnja etata može da



bude rađena kao i etaža, znači sa ravnim plafonom pri čemu je iznad tog prostora tavanski prostor, ili može da bude rađena kao potkrovlje sa kosim plafonom po krovnoj konstrukciji. Otvori za prozore i vrata na drugoj i trećoj etaži treba da su vertikalni i da po površini budu u skladu sa otvorima susednih objekata. Ukoliko to usklađivanje nije moguće otvori treba da zauzimaju 1/20 delova površine fasade. Raspored otvora treba da je u duhu tradicionalne arhitekture.

Balkoni i lođe na glavnoj fasadi treba obazrivo da se koriste, pogotovu na drugoj i trećoj etaži s obzirom da na području Paštrovića dosad nisu korišćeni. Ugaone lođe, ugaoni balkoni i slični poluotvoreni prostori na uglovima glavnog kubusa zgrade nisu dozvoljeni.

Dozvoljena je izgradnja aneksa uz novu kuću. Pod aneksom se podrazumeva dodati deo čija je visina najviše dve etaže, a u osnovi najviše polovina površine osnove kuće. Aneks može da bude sa ravnim ili kosim krovom. Ako je sa ravnim krovom tada je taj krov prohodna terasa. Komponovanje većeg broja osnovnih kubusa i aneksa je dozvoljeno. Ovakvim komponovanjem je moguće dobiti nizove, grupe ili grozdove kuća. Ukupna njihova površina može da bude vrlo velika i da zadovolji različite programe, a da se pri tom ne ugroze tradicionalne stilske odlike. Velična osnovnog elementa i dalje ostaje ista.

Prizemna etaža kuće može da odudara od stroge geometrije glavnog kubusa. Pod tim se podrazumeva da je u nivou prve međukonstrukcije moguće postavljanje tremova, kreveta za lozu, nastrešnica i sl. Otvori na prizemlju mogu da budu horizontalni i povećani u odnosu na tradicionalnu arhitekturu ukoliko se izpred njih nalazi terasa sa lozom. (strana 28)

#### **Postavljanje novoplaniranih objekata na parcelu**

definiše se na sljedeći način:

- Minimalna udaljenost objekta od granice susedne parcele ili javne površine je 1.5m. Objekti se mogu postavljati i na granicu parcele uz prethodnu saglasnost suseda ili u slučajevima kada se formiraju nizovi.(strana 85)
- Vidik iz susedne kuće, koja je prethodno bila podignuta, ne sme da bude zaklonjen izgradnjom nove kuće. Lociranjem, projektom i izgradnjom nove kuće mora se omogućiti pogled sa prozora druge etaže (I sprat) susedne kuće na glavni vizuelni motiv - more.
- Prozori nove kuće ka susedu mogu da se otvaraju ako je razmak do susedne kuće veći od 2,5 m. Ako je razmak od 1,5 m do 2,5 m mogu da se otvaraju samo mali prozori 60/60 cm sa parapetom od 1,8 m. Ako je razmak manji od 1,5 m ne mogu da se otvaraju prozori, već samo ventilacioni otvori.
- Minimalni bočni prolaz za kola je širine 2,5 m. U slučaju podizanja pune ograde ka susedu (kameni zid i sl.) debljina ograde se mora obračunati prilikom određivanja širine prolaza, odnosno bočne udaljenosti kuće od parcelacione linije.
- Građevinska stabilnost susedne kuće ne sme da bude narušena izgradnjom nove kuće.(str. 27)

U zonama nove gradnje **nivelacija** je vezana za nivelaciju pristupne saobraćajnice, a objekti se postavljaju na ili iza zadate **građevinske linije** u skladu sa urbanistički uslovima datim u planu vezano za tip izgradnje.(strana 81)

**Krov** kuće može da bude jednovodan ili dvovodan. Kad je krov jednovodan treba težiti da bude paralelan sa nagibom terena. Visina krova ne treba da pređe tri metra. Nad velikim osnovama je stoga potrebna primena dvovodnog krova, jer bi sa jednovodnim krovom visina u slemenu iznosila preko 4 m što nije dozvoljeno. Streha širine 60 cm treba da postoji samo nad zidovima gde su venčanice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Na strehu se kači konvencionalni kvadratni ili polukružni oluk odgovarajućeg preseka. Nije dozvoljeno usecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja.(strana 28) Nagib krovnih ravni od 18-23°.(strana 87)

Zadnja etaža može da bude rađena kao i etaža sa ravnim plafonom pri čemu je iznad ovoga tavanski prostor, ili može da bude rađena kao potkrovlje sa kosim plafonom po krovnoj konstrukciji.(strana 22)

Voda sa krova nove kuće ne sme da lije u susedno dvorište. Ako je nova kuća na ivici parcele, krov treba da odvodi vodu u sopstveno dvorište.(strana 27)



**Spratna visina** treba da bude usklađena sa spratnim visinama objekata u okruženju. Ukoliko to ne smeta ni susedima ni ukupnoj kompoziciji broj etaža može da bude i 3 posmatrajući sa najniže strane objekat, po pravilu sa strane konobe, a broj međuspratnih konstrukcija 2.(strana 22)

**Osnova kuće** treba da bude usklađena sa prirodnim padom terena. Pod tim se podrazumeva da teren ne sme da bude zasecan više od 2 m visine, a ukoliko to nije dovoljno za rešavanje nivelacije kuće potrebno je primeniti denivelaciju osnove.(strana 27)

## 6. USLOVI ZA STABILNOST TERENA I OBJEKATA

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan da u skladu sa Članom 5. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07) izraditi **Revidovani Projekat osnovnih geoloških istraživanja tla** za predmetnu lokaciju, u cilju utvrđivanja osnovnih geoloških uslova za projektovanje investicionih objekata. Geološka istraživanja, izradu projekta geoloških istraživanja i reviziju vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.

Za objekte veće od 1000m<sup>2</sup> ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07) izraditi **Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla** za predmetnu lokaciju i **Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja**, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživan. Tehničku kontrolu izveštaja i elaborata vrši Ministarstvo preko privrednog društva (član 33). **Odobrenje** za izradu geoloških istraživanja i **saglasnost** na elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja za objekte iz člana 7. Zakona o geološkim istraživanjima, **izdaje Ministarstvo**.

Pri projektovanju objekata **preporučuje se** korišćenje propisa EUROCODES, naročito **EUROCODE 8** - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija. Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

**Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.**

## 7. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Pri izgradnji objekata bez obzira da li se radi o obnovi starih tradicionalnih kuća, ili izgradnji novih u oblikovanju i materijalizaciji treba biti u likovnom saglasju i svekolikom kontinuitetu sa starom gradnjom kako bi se sačuvala samosvojni graditeljski duh područja. Taj kontinuitet ostvarivati korišćenjem različitih arhitektonskih pristupa i postupaka u zavisnosti od ambijenta u kome se predviđa nova gradnja – restauracija, manirizam, citiranje, stilizacija, transpozicija, ozelenjavanje, pri čemu svakako treba izbegavati nepotrebno i maksimalno profesionalno pristupiti pronalaženju odgovarajućeg umetničkog izraza.(strana 81)

Glavni kubus kuće mora da prati izvorni gabarit starih paštrovskih objekata, kako u horizontalnom, tako i u vertikalnom pogledu. Pod poštovanjem horizontalnog gabarita se podrazumeva da glavna osnova kuće ima strogu pravougaonu formu.

Sekundarni arhitektonski elementi kao što su spoljna stepeništa, dodatne prostorije, terase i prostorije ispod ovih i sl., treba da budu onakvi kakvi su bili kod objekta u okruženju. Uvođenje novih elemenata, kao što su balkoni, lođe, neprimereno velike nastrešnice i sl. koji bi činili da strogi kubus postane razigran, nije ni sa kakvim razlogom dozvoljeno.

Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter. Ukoliko se koristi kamen onda on po vrsti, obliku, veličini, spoljnoj obradi i slogu mora da odgovara kamenu na starim kućama. Nije dozvoljena primena maltera na fasadama koje su vidne iz glavnih seoskih vizura. Malterisane fasade treba da se koriste u zaklonjenim zonama, dvorištima, na mestima koja su okrenuta ka unutrašnjosti grupacije kuća i sl. Ukoliko se fasada malteriše ona mora da bude bojena u jednoj od dozvoljenih boja. Nije moguće da se jedan fasadni zid radi i u kombinaciji kamena i maltera. (strana 22)

Upotreba neodgovarajućih fasadnih materijala i boja je zabranjena. Pod ovim se podrazumevaju fasaderski opekarski proizvodi (fasadna opeka, keramika i sl.), upotreba betonske ukrasne galanterije (stubovi, balusteri, žardinijere, skulpture, fontane i sl.), upotreba veštačkog kamena, kao i upotreba kamenih ploča za oblaganje (sečene "letraset" kamene ploče, ili kamene lomljene ploče lokalnog porekla ili dovezen sa strane). Zabranjena je upotreba bele boje. Zabranjeno je malterisanje spoljnih kamenih zidova na vidnim fasadama.(strana 30)

**U cilju stimulisanja primjene lokalnog kamena za obradu fasada, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta (Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 15€ po 1m<sup>2</sup> ugrađene kamene fasade.**

## 8. USLOVI ZA UREĐENJE PARCELE

Uređenje i ozelenjavanje slobodnih delova parcela vršiti u skladu sa uslovima datim u posebnoj poglavlju ovog plana pri čemu se svakako oslanjati na tradiciju kako u izboru vrsta zelenila tako i materijalizaciji. Na slobodnim površinama parcele mogu se locirati bazeni, pergole i drugi parterni mobilijar. Oblik položaj i veličina bazena moraju biti ukomponivani u celokupnu organizaciju i uređenje slobodnih površina.(strana 87)

Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski rešeno. Pod tim se podrazumeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena, prizemlju same zgrade, kao i okolnom, susednom parteru. Računa se na primenu podzida, suvomeđa, ogradnih zidova, stepenica, rampi i sl. elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu. Ogradni zidovi na višim delovima mogu da imaju mreže ili rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 2 m. Vodonepropusne površine dvorišta mogu da budu rađene od betonskih, kamenih i keramičkih zastora.(strana 22)

Tradicionalne seoske bašte, koje se po pravilu nalaze ispod sela, predstavljaju jedinstven i pejzažno arhitektonski i kulturno-ambijentalni element tradicionalnog paštrovskog sela. Podzidane suvomeđama, ispresecane prilaznim stazama, a ponegde i putevima, na najvećem broju mesta navodnjavana sistemom kanala, ove poljoprivredne površine se u mnogim selima i danas koriste. Kombinacija proizvodnje povrća, neke voćke, ili masline, čak i murve, ponekad i loze, je ona koja je bila potrebna za svakodnevnu upotrebu nekadašnjih domaćinstva. Glavni koncept čuvanja i održavanja ovih posebnih poljoprivrednih površina polazi od činjenice da su one i danas dobro očuvane i da imaju dovoljno potencijla i za dalje korišćenje.

Osnovne tačke koncepta su sledeće:

- Potkutnjice treba da se sačuvaju u formi u kojoj se danas sreću u svakom od sela obuhvaćenih ovim GUP-om. One predstavljaju ekološki, likovni i prostorno funkcionalni sadržaj tradicionalnog neimarstva, privrede i hortikulture. Njihovo glavno obeležje - parcelaciju i mrežu suvomeđa koje formiraju terase, treba čuvati bez preparcelacije ili drugih intervencija koje bi narušile izvornost obrade partera;
- Na potkutnjicama koje su u grafičkim priložima prikazane kao površine koje se čuvaju u izvornom obliku nije dozvoljena nikakva gradnja, Postojeće zgrade koje se na njima nalaze zadržavaju se u površini i u gabaritu u kome su bez mogućnosti povećanja;
- Proizvodnja u ovim baštama ne može da predstavlja noseću aktivnost, ali može da bude dopunski izvor prihoda, bilo da se koristi za proizvodnju hrane za domaćinstvo, bilo za specifične turističke potrebe. Da bi bila efikasna ova proizvodnja treba da se modernizuje shodno uslovima koji postoje na ovim relativno malim površinama.
- Suvomeđe koje čine terase na kojima su potkutnjice, treba u građevinskom pogledu i dalje održavati kao "mekane" konstrukcije. Ekološki efekat ovih konstrukcija koji je dosta srodan efektu živice (protok hranljivih materija, protok vode i prolaz životinja), treba da bude sačuvan. Suvomeđe ne treba da se zamenjuju zidanim ili betonskim potpornim zidovima.

- Sistemi za navodnjavanje, kanali i drenaže treba da se održavaju u takvom stanju da mogu da služe svrsi zbog koje su i građeni. Ove konstrukcije ne treba uništavati, zatrpavati, presecati ili ograđivati beonskim koritima i sl. kako bi se očuvao hidrostatski režim, dovođenje vode do površina koje treba navodnjavati i kasnije lako upijanje.
- Površine koje se nedovoljno intenzivno koriste, ili za koje njihovi vlasnici nisu zainteresovani kao za bašte, moguće je da se privedu drugoj kulturi koja može da bude loza, agrum, smokva, kivi, maslina, ili pak proizvodnja aromatičnog bilja, začina i sl. U modernizaciji poljoprivrede potkutnjica nije moguće koristiti staklenike i plastenike.
- Površine potkutnjica ne mogu da se koriste za izgradnju sportskih terena za male sportove, za parkinge, za druge otvorene površine, niti mogu da se pošumljavaju. (strana 6 i 7)

## 9. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE PARCELE

Ograđivanje parcela je moguće u skladu sa tradicijom bez posebne dominacije ograda, iste moraju biti ukomponovane u parterno uređenje i okruženje. (strana 87)

Ogradni zidovi na višim delovima mogu da imaju mreže ili rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 2 m (strana 22)

Zabranjena je zatalasana ("šumadijska") obrada dvorišta; ne treba koristiti ograde od bravarije ili tarabe, kao i druge parterne arhitektonske elemente koji se ne uklapaju u stil paštrovske arhitekture (str.23)

## 10. USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU I IZGRADNJU SUHOZIDA I PODZIDA

Suhozidi kao delovi tradicionalne nivelacije terena maksimalno očuvati. Izgradnju objekata na urbanističkoj parceli predvidjeti na način da se suhozidine što manje oštećuju, a uređenjem terena obezbediti njihovu sanaciju i rekonstrukciju na mestima oštećenja. Sanaciju i rekonstrukciju obaviti tradicionalnom tehnikom zidanja. Pri rekonstrukciji i sanaciji predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog suhozidom.

Usecanje terena za postavljanje čitave osnove kuće na ravnu površinu nije dozvoljeno. Pod tim se podrazumeva usecanje za samu osnovu kuće, kao i za prolaz iza kuće ka obali useka. Umesto toga osnova buduće kuće mora da se kroz denivelacije prilagodi padu terena. (strana 22, 23)

## 11. SAOBRAĆAJNI USLOVI

Uslovi priključenja na kolsku saobraćajnicu prikazani su na izvodu iz DUP-a: karta saobraćaja.

Kolski pristup parceli koja se direktno naslanja na javnu saobraćajnicu, put, ulicu, ili drugu javnu kolsku površinu je obavezan. Ukoliko parcela prethodno nije imala takav pristup iz denivelacionih razloga, i ukoliko može da ga ostvari to i treba uraditi. U protivnom ovakve parcele će se računati kao parcele samo sa pešačkim pristupom.

Parkiranje vozila kuće koja je na parceli direktno spojenoj sa javnom saobraćajnicom vrši se na tim parcelama, a ne na javnim površinama sela. Treba računati da 1 vozilo treba da bude predviđeno za 100 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine kuće, odnosno po principu 1PM/1stan. Nije dozvoljeno prebacivanje viška vozila na javne površine sela.

Kolski pristup parceli za izgradnju novog nestambenog objekta je obavezan. Ukoliko se planira izgradnja nestambenih kapaciteta - pogotovu smeštajnog, ugostiteljskog i sl., treba računati da je obavezno da parcela na kojoj će se graditi taj kapacitet mora da ima direktan kolski prilaz sa javnog puta, ili ulice čija je širina najmanje 5 m. Parkiranje vozila nestambenog objekta mora da se vrši unutar njegove parcele. Parkinge treba obračunati prema odnosu 1 vozilo na 60 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine. (strana 26 i strana 51)

## 12. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKTA NA INFRASTRUKTURU I POSEBNI TEHNIČKI USLOVI

Prikazani su na izvodu iz DUP-a: karta saobraćaja, karta vodovoda i kanalizacije, karta elektroenergetske mreže i postrojenja i karta telekomunikacija. Prilikom projektovanja, obaveza projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu

Detaljnije tehničke uslove za priključenje ovaj Sekretarijat, po službenoj dužnosti, pribavlja za investitora od JP Vodovod i Kanalizacija Budva i Agencije za telekomunikacije Crne Gore. Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su posebni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane nadležnih službi – JP Vodovod i kanalizacija Budve, Agencije za telekomunikacije Crne Gore i Direkcije za saobraćaj Crne Gore.

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu [www.epcg.me](http://www.epcg.me)

**Projektom je potrebno definisati kako će se rešavati pitanja snabdevanja vodom, odvođenja otpadnih voda, kao i napajanja električnom energijom objekata u ovim zonama u periodu dok se prema LSL-u ne izgradi komunalna mreža i objekti.**

U slučaju kada se predmetna parcela priključuje na magistralni put, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direkcije za saobraćaj.

## 13. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno članu 71a, stav 6 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grejanja. Energetski efikasni, objekti sa dobrom izolacijom i sa niskom potrošnjom energije znatno će dobiti na vrijednosti na tržištu nekretnina, dok će objektima sa velikom potrošnjom energije opadati vrijednost.

Sunčani kolektori treba da budu skladno oblikovani i ukomponovani na najmanje uočljivim mestima na objektu. Koristiti održive sisteme protiv prekomjerne insolacije (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i slično) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Pri proračunu koeficijentata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

Sadržaj **Elaborata energetske efikasnosti objekta** propisan je Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada (Službeni list CG broj 47/13).

**U cilju stimulanja izgradnje energetske efikasne objekata koji koriste solarnu energiju, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta (Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 200€ po 1m<sup>2</sup> ugrađenog solarnog kolektora – panela.**

Neposredna blizina mora uslovljava relativno mala godišnja kolebanja temperature vazduha – godišnja temperaturna amplituda iznosi 16,4°C. Ipak ističe se visoka temperatura letnjih mjeseci u toku kojih se javlja prosječno 25 dana sa žegom (30°C i više). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama zone u kojoj se nalazi predmetna lokacija.

## 14. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

U slučaju da objekta ima poslovni prostor u prizemlju ili više od 10 stambenih jedinica, obezbediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, Sl. list Crne Gore broj 43/13. Na svakih deset jedinica mora se obezbediti najmanje jedna stambena jedinica za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. (član 73. Stav 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13)

Obavezna primena elemenata pristupačnosti, propisana članom 47. Pravilnika, predviđa: za stambene objekte je iz člana 17, 18, 23 i 40, a za stambeno-poslovne iz člana 17,18 i 23 plus dio objekta poslovne namjene mora sadržati elemente pristupačnosti u zavisnosti od namjene poslovnog prostora.



## 15. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

Mesta za postavljanje kontejnera za smeće predvideti na urbanističkoj parceli. Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila. Mjesta u objektu ili niše za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera i periodiku njihovog pražnjenja prilagoditi količini smeća. Poštujući prethodne uslove mjesta za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Niše za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m.

## 16. USLOVI ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Za stambeno-poslovne objekte i turističke objekte koji imaju više od 1000m<sup>2</sup> poslovnog prostora ili više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG broj 80/05 i Službeni list CG broj 40/10, 73/10 i 40/11) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG 20/07), neophodna je izrada **Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.**

Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je **u projektnoj dokumentaciji predvideti mere zaštite od buke** u skladu sa članom 19. Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini (Službeni list CG 28/11).

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju (Službeni list CG broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Službeni list CG broj 08/93).

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m<sup>2</sup> (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju (Službeni list CG broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

**Elaboratom zaštite na radu,** predvidjeti mjere zaštite na radu za objekte koji imaju jedan ili više poslovnih prostora kao i za rušenje postojećeg objekta bilo koje namjene, shodno Članu 9. Zakonu o zaštiti i zdravlju na radu (Službeni list CG broj 34/14). Pri izgradnji objekata poslodavac koji izvodi radove dužan je da izradi **Elaborat o uređenju gradilišta** u skladu sa aktom Ministarstva, shodno članu 10. Zakonu o zaštiti i zdravlju na radu.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupati u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Službeni list CG broj 13/07 i 05/08) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Službeni list RCG broj 79/04).

Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani ("Službeni list RCG" 47/2007) i podzakonskih akata koja prizlaze iz ovog zakona .

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, prarijedenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list SRCG", 36/82). Rješenje je dostupno na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: [www.epa.org.me](http://www.epa.org.me)

Ukoliko sa prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekata naiđe na eventualne paleontološke ili mineraloške nalaze, koji predstavljaju geonasljeđe, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti Agenciju, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja.



## 17. USLOVI ZA ZAŠTITU MASLINJAKA

Na području DUP-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju. Maslinjaci, kao najvažniji i ambijentalno najdragocjeniji dio potkunjica (tradicionalne seoske bašte), čuvaju se u postojećoj formi, sa izvornim suvomeđama i terasama. Nije dozvoljena izgradnja staza ili betoniranje ovih površina. Suvomeđe, suhozidi, podzidi i terase se ne smiju rušiti. Dozvoljena je njihova rekonstrukcija isključivo tradicionalnim načinom zidanja (u suvo).

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presade na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **Sjećenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** ("Službeni list CG", 45/14).

## 18. IMOVINSKO-PRAVNI ODNOSI

Prije izrade glavnog projekta neophodno je:

1. U listu nepokretnosti broj 1162, u tabeli podaci o teretima i ograničenjima, upisano je više imovinskih tereta (obavještenje o prodaji nepokretnosti, Obavještenje o početku namirivanja, hipoteka...) koji se moraju riješiti prije izdavanja građevinske dozvole.
2. Uraditi Elaborat parcelacije po LSL-u Podostrog, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcele koje ulaze u urbanističku parcelu 143 i površina koje ulaze u trasu puta.
3. Sprovesti postupak Formiranja urbanističke parcele u Direkciji za nekretnine, Područna jedinica Budva, u skladu sa Elaboratom i pribaviti novi list nepokretnosti i kopiju katastarskog plana.

## 19. NAPOMENA

Tekstualni dio plana, koji propisuje način izgradnje objekata, uslove za priključenje na infrastrukturu i uslove za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio urbanističko-tehničkih uslova i dostupan je na sajtu [www.budva.me](http://www.budva.me). Sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova su i tehnički uslovi JP Vodovoda i kanalizacije Budve i Agencije za telekomunikacije Crne Gore, dati u prilogu.

Prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje Rješenja o građevinskoj dozvoli, investitori su u obavezi da dostave tehničku dokumentaciju - idejni odnosno glavni projekat, urađen u skladu sa **Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije** (objavljen u Službenom listu CG broj 23/04) u 10 primeraka (3 primerka u analognom i 7 primeraka u digitalnom formatu), saglasno odredbama Člana 86. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

## 20. PRILOZI

- Kopije grafičkog i tekstualnog dela LSL-a,
- List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana
- Tehnički uslovi JP Vodovod i Kanalizacija Budva i Agencije za telekomunikacije Crne Gore

Samostalni savjetnik: arh. Dragan Grbić dipl. inž.

